

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 „BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE“**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 28.02.2023

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, auf bisher mit verschiedensten Darstellungen geprägten Flächen, künftig zwei verschiedene „Sonderbauflächen“ sowie in den Randbereichen des Geltungsbereiches „Urbane Gebiete“ auszuweisen. Das nördliche Sondergebiet soll die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erhalten, das Südliche eine Zweckbestimmung als „Ärztelhaus/Gesundheitszentrum“. Erklärtes Planungsziel ist dabei zum einen, die Zielvorstellungen der Stadt Helmstedt zur Entwicklung des Einzelhandels umzusetzen, zum anderen eine bessere Möglichkeit für die medizinische und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung zu schaffen. Parallel wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um den im Betreff genannten Bebauungsplan aus diesem entwickeln zu können. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Entwurfsplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Der betroffenen Fläche kommt aufgrund der anthropogenen Überprägung nach derzeitiger Einschätzung nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Sofern im Zuge des Baugeschehens Abrissarbeiten durchzuführen sind, wird darauf hingewiesen, dass vorhandene Gebäude möglicherweise als Quartier für Vogel- und Fledermausarten dienen. Daher weise ich darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten sind. Vor Durchführung von Abrissarbeiten ist auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren.

Vor Fällung von Bäumen sind diese im Spätherbst vor Baubeginn durch eine fachkundige Person (Ornithologe, Fledermausexperte) auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Beim Auffinden von Baumhöhlen oder -spalten sind diese vor Fällung auf übertagende/überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Besatz durch die genannten Artengruppen empfehle ich, meine Untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

In der textlichen Festsetzungen 6.1 werden Einzelbäume aufgezählt, bei denen es sich um standortgerechte und heimische Arten handeln soll. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dies zu begrüßen, allerdings werden Beispielarten aufgeführt, die teilweise nicht den Kriterien „standortgerecht“ und „heimisch“ entsprechen. Ich empfehle dringend eine Überarbeitung der Baumarten unter Berücksichtigung der „Empfehlungsliste gebietseigener Bäume und Sträucher für den Landkreis Helmstedt“. Diese stelle ich Ihnen als Anhang zur Verfügung.

In der textlichen Festsetzungen 7 werden lediglich „Gräser, bodendeckende Gehölze und/oder Wildkräuter“ zur Bepflanzung von Flachdächern genannt, aber nicht weiter spezifiziert. Auch hier empfiehlt sich die Verwendung von gebietsheimischen Arten bzw. die Ausbringung von zertifizierten Regio-Saatgutmischungen.

Der vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem angeführten Städtetagsmodell wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Da sich hierbei ein Defizit von 1.740 Wertpunkten ergibt, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Weiterführende Angaben hierzu sind in weiteren Verfahren zu ergänzen.

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Allgemein möchte ich darauf hinweisen, dass § 17 Abs. 6 BNatSchG den Naturschutzbehörden die Führung eines Kompensationskatasters auferlegt. § 7 Abs. 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 22.09.2022 regelt neu, dass nun auch Kompensation aus Bebauungsplänen (Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) in dieses Kompensationsverzeichnis aufzunehmen sind. Meine Naturschutzbehörde erstellt derzeit eine Übersicht über die dafür beizubringenden Informationen sowie notwendige Übergabeformate. Voraussichtlich wird die Erstellung eines Maßnahmenblattes pro Maßnahme sowie die Übermittlung eines GIS-Shapes mit den Maßnahmenflächen notwendig.

Der Boden ist im Planbereich durch langjährige gewerbliche Nutzungen anthropogen überprägt. Sollten sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf auffällige Bodenverunreinigungen ergeben, ist dies unverzüglich meiner Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundsätzlich gilt, dass bei Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Bodenaushub gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/2003)“ zu prüfen und entsprechend dem Prüfungsergebnis zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Die geplante Dachflächenbegrünung erscheint ökologisch sinnvoll stellt jedoch keinen Ausgleich für versiegelten Boden dar. Die Bodenversiegelung ist daher durch andere geeignete Maßnahmen auszugleichen. Für einen bodenbezogenen Ausgleich bietet sich insbesondere auch anderorts der Rückbau von bestehenden Bodenversiegelungen, die Bodenlockerungen in verdichten und technogen vernässten Bodenstandorten, die Wiedervernässung von meliorierten Bodenstandorten, der Abtrag von Aufschüttungen, die Nutzungsextensivierung und der Erosionsschutz an entsprechend gefährdeten Standorten an.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden (LAGA-Richtlinie Zuordnungswert Z0) erfolgen. Dies ist vorab durch die entsprechende Bodenanalytik nachzuweisen.

Prinzipiell soll die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung über die bestehende Mischwasserkanalisation an die Kläranlage Helmstedt erfolgen. Dagegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird der Entwurfsbegründung nach für erforderlich erachtet. Grund ist die hydraulische Auslastung des Mischwassernetzes. Daher soll der Gesamtabfluss durch Versickerung, Dachbegrünung (Textliche Festsetzung Nr. 7), Regenwassernutzung etc. begrenzt und gedrosselt eingeleitet werden.

Eine ordnungsgemäße Versickerung setzt die Einhaltung der technischen Regeln bzgl. der Schadstofffreiheit des Niederschlagswassers sowie des Untergrundes, dessen Sickerfähigkeit und einen ausreichenden Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand voraus. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) kommen nur wenige Freiflächen für die Versickerung in Betracht. Die geeigneten Versickerungsflächen sind im Bebauungsplan auszuweisen.

Die Stadt Helmstedt ist eigene Straßenverkehrsbehörde. Ich gebe jedoch den Hinweis, dass der Radverkehr in den Planungen zu berücksichtigen ist. Empfehlenswert wäre aus hiesiger Sicht zudem eine direkte fußläufige Anbindung zwischen dem geplanten Ärztehaus sowie dem Einzelhandelsbetrieb.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb soll sowohl über die Braunschweiger Straße als auch über die Leuckartstraße erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrten sollten deshalb jeweils eine Breite aufweisen, die Begegnungsverkehr ermöglichen.

Das geplante Ärztehaus soll über die Henkestraße erschlossen werden und eine Tiefgarage erhalten. Derzeit ist diese Straße allerdings noch eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Wilhelmstraße.

Ich gebe zudem den Hinweis, dass ausreichend Stellplätze für den motorisierten ruhenden Verkehr bereitzustellen sind, da insbesondere auch das Ärztehaus von in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen (Alter/Krankheit) aufgesucht werden dürfte. Bei Fachärzten ist mit einem überregionalen Einzugsgebiet zu rechnen, wodurch ebenfalls eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen erforderlich wird.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 „BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE“**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verschiedene Bedenken, die im weiteren Verfahren vom Plangeber untersucht und ggf. durch entsprechende Festsetzungen ausgeräumt werden müssen. Dies betrifft insbesondere die von der gewerblichen Nutzung (Einzelhandel) ausgehenden Lärmimmissionen (Parkplatz, Anlieferung, technische Anlagen) in Bezug auf das Wohngebiet nördlich des Geltungsbereichs.

Für das Plangebiet und die darin bestehende Wohnnutzung, auch im südöstlichen Bereich, dürfte zudem ein städtebauliches Verschlechterungsverbot gelten, welches es verbietet, für das aktuell bestehende Mischgebiet ohne weiteres die höheren Grenz- und Orientierungswerte für Urbane Gebiete bzw. Gewerbegebiete anzusetzen.

Textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz sind laut Entwurfsbegründung derzeit nicht vorgesehen. Detaillierte Aussagen können erst nach Vorliegen der angekündigten schalltechnischen Untersuchung getroffen werden.

Der Geltungsbereich der Entwurfsfassung befindet sich in der historischen Altstadt Helmstedts. Somit liegt prinzipiell eine archäologische Verdachtsfläche vor. Bei Erdarbeiten ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört wird. Zudem sind aus näherer Umgebung mehrere archäologischen Fundstellen bekannt, wie die Baustrukturen des Klosters Marienberg, Töpferöfen und Fundmaterial wie Gefäßreste zwischen dem 11. und 18. Jahrhundert aufweisen. Diese sind in der niedersächsischen Denkmaldatenbank unter der Fundstellennummern 22, 23, 40 und 42 verzeichnet.

Die Erdarbeiten sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen und mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Die Erdarbeiten sind unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich anzuzeigen. Sollte eine archäologische Beratung erwünscht sein, steht Frau Palka in meinem Hause unter der Durchwahl -2205 gerne zur Verfügung. Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig kann hier beratend zur Seite stehen.

Gegen die Entwurfsplanung bestehen seitens der Kommunalaufsicht keine Bedenken. Den vorliegenden Unterlagen nach, kann davon ausgegangen werden, dass die der Stadt Helmstedt entstehenden Kosten im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden.

Einen Abdruck dieser Stellungnahme erhält die Stadt Helmstedt unmittelbar von hier aus.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahmen vom 28.02./01.03.2023

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 „BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE“**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem [NIBIS® Kartenserver](#) entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeq.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 30.01.2023

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

**STADT HELMSTEDT, LANDKREIS HELMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. E 335 „BRAUNSCHWEIGER STRASSE/ HARSLEBER TORSTRASSE“**

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND NACHBARGEMEINDEN ZUM VORENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

